

FHB Lakásárindex 2011 és Lakásárprognózis 2012

FHB Lakásárindex 2011

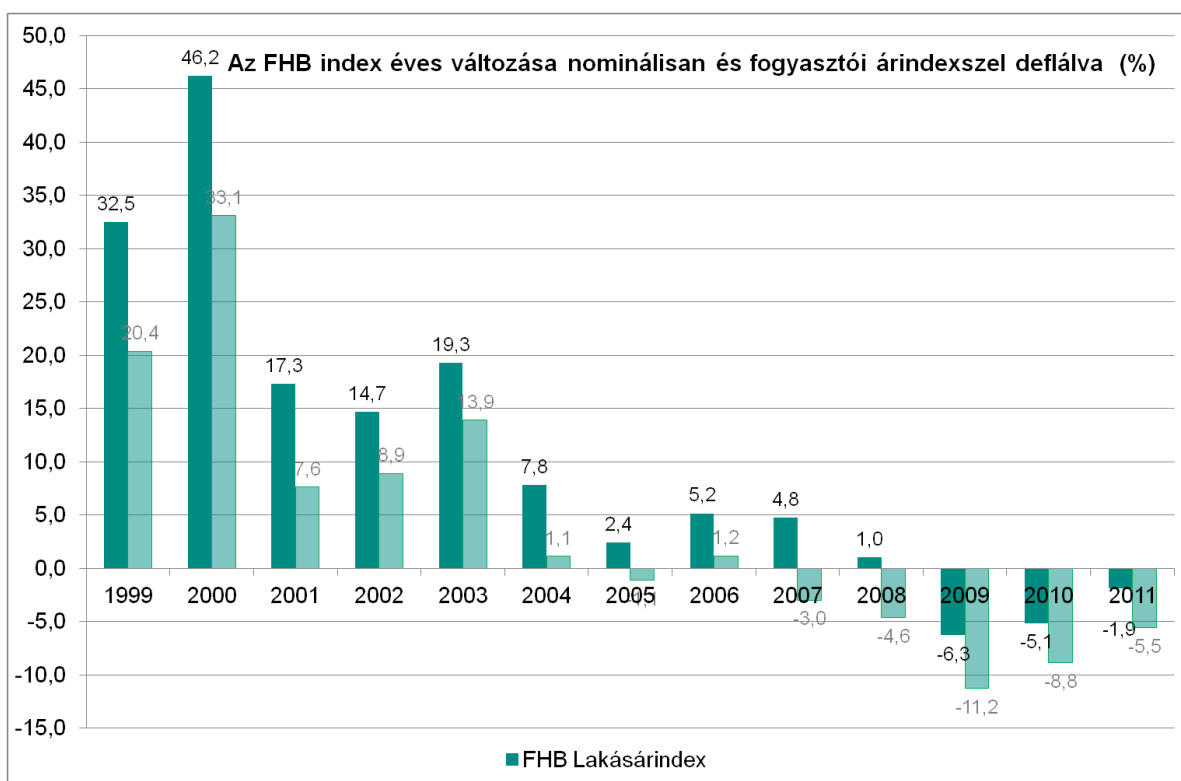
További kismértékű lakásár-csökkenés zajlott le 2011-ben

Az FHB Lakásárindex 2011. évi adatai szerint **a lakásárak kis mértékben, 1,9%-kal** (reál értelemben 5,5%-kal) **csökkentek az előző évhez képest** (1. ábra).

Az aktuális mutató előállításához az FHB piaci információinak és saját megfigyeléseinek frissítése mellett a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által 2011 decemberéig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk, az új adatok alapján az Index korábbi értékei esetében nem volt szükség visszamenőleges korrekcióra.

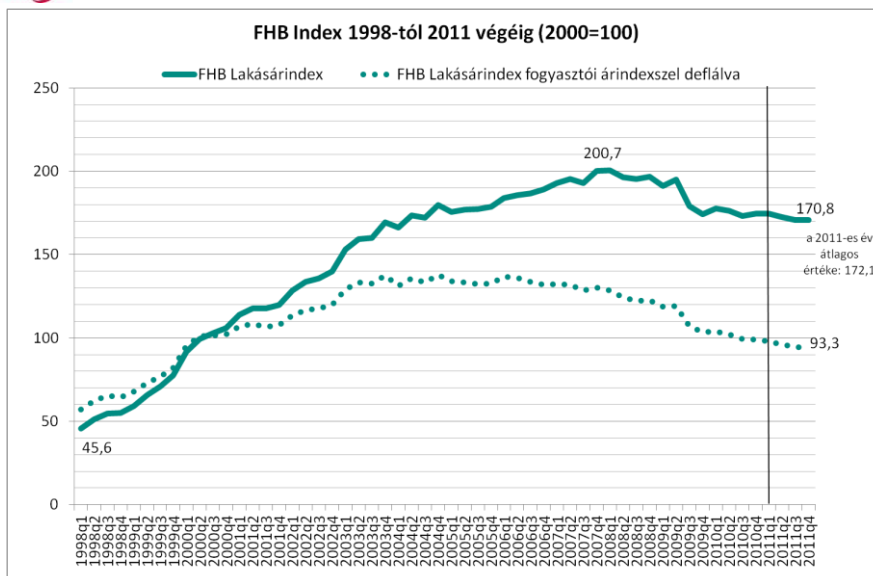
Az FHB Lakásárindex értékei 2011-ben:

2011. I. negyedév	2011. II. negyedév	2011. III. negyedév	2011. IV. negyedév
174,7	172,4	170,6	170,8



1. ábra. Az FHB Lakásárindex éves változása (Forrás: FHB)

Az országos **lakásárszint csökkenése** az utóbbi két évben **lelassult**: 2009 második feléhez képest, két év alatt mindössze 3,3%-kal csökkenés volt mérhető; **2011. második felében azonban az első félévhez képest további 1,6%-kal csökkentek a lakásárak.** (Az Index teljes idősorát a 2. ábra mutatja.)



2. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

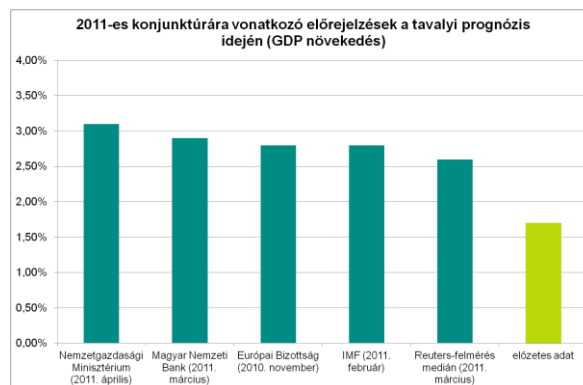
A 2011-es FHB Lakásárprognózis értékelése

Váratlan fejlemények, különösen a végtörlesztés csökkentette a második felévben az árakat

A tavalyi év elején publikált FHB Lakásárprognózis 2011-re 2%-os nominális emelkedéssel számolt, az év második felére várva a lakásárak emelkedését. Tavalyi prognózisunkban azzal számoltunk, hogy **a kínálati oldal visszaesése és korlátozása (az árvezetési szabályozás) megtámasztja a kereslet gyengeségének árcsökkentő hatását, limitálva ezzel az áresést.** Az év során azonban folyamatosan romlottak a konjunktúra kilátások (3a. és b. ábra), mely a keresletre és a várakozásokra erőteljesen hatott, így **évközben stagnálásra módosítottuk előrejelzésünket.**



3a. ábra. A Magyar Nemzeti Bank 2011-es konjunktúrára vonatkozó előrejelzése (Forrás: MNB Inflációs jelentések)



3b. ábra. A legjelentősebb makrogazdasági előrejelzések értéke a tavalyi prognózis idején (Forrás: a megnevezett szervezetek)

A konjunktúra vártnál kedvezőtlenebb alakulása és kedvezményes végtörlesztés lakáspiaci hatásai miatt azonban az év második felére várt áremelkedés helyett árcsökkenés realizálódott. A végtörlesztés során a lakosság – a lakásvásárlásra is – felhalmozott megtakarítását részben hiteltörlesztésre fordította, valamint a piaci szereplők egybehangzó tapasztalata szerint az eladók a jogszabályi határidő miatt hajlandók voltak többet engedni az eladásra kínált lakások árából.

Végeredményben a kedvezőtlenebb makrogazdasági, pénzügyi környezet és a végtörlesztés következtében a **lakásárak tavalyi szintje alulmúlta korábbi várakozásainkat.**

2011-es lakáspiaci folyamatok

Továbbra is évtizedes mélypontján a lakáspiaci forgalom

A lakáspiaci forgalom, előrejelzésünknek megfelelően, **alacsony szinten stagnált** (4. ábra). Az adásvételek száma évtizedes mélypontját mutatja, a piac három éve hibernált állapotban várja a fordulatot, a végtörlesztés miatti forgalommnövekedés nélkül nagy valószínűség szerint az elmúlt 3 év minimumértékét regisztrálnánk. Az eddigi információk alapján a **2011-re várható 92 ezer tranzakció** alig harmada a 2003. évi csúcsertéknek.



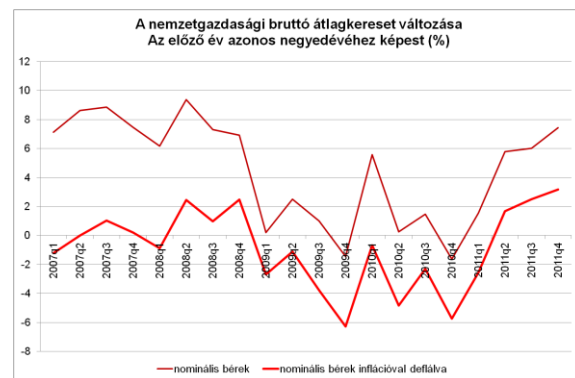
4. ábra. Lakáspiaci tranzakciók becslt száma (Forrás: KSH és FHB becslés)

A lakáspiac keresleti oldalán a háztartások jövedelmi helyzete és a hitelek ára továbbra is erős korlát

A lakáspiac **keresleti oldalán** álló háztartások **jövedelmi és foglalkoztatási helyzete erős korlátja a lakáspiaci tranzakciók növekedésének**. Tapasztalatok alapján elmondható, hogy időben tartós, több foglalkoztatotti szegmensben és több földrajzi területen egyszerre tapasztalható növekedés alakíthatja optimistán a háztartások beruházási (lakásvásárlási és építési) várakozásait. A foglalkoztatás kismértékű – részben a közmunka programok miatt bekövetkező –, törékeny emelkedést mutatott 2011 első félévében (5. ábra). Jó jel, hogy a foglalkoztatás növekedésben kis mértékben már a versenyszféra is szerepet játszott, viszont a növekedés további dinamikája egyelőre a konjunktúrávárakozások romlásával erősen kérdéses. A háztartási reáljövedelmek, – az adó-, és bérváltozások miatt – valamelyest emelkedtek az idén (6. ábra), ám ezzel együtt sem várható a korlát kitoldása.

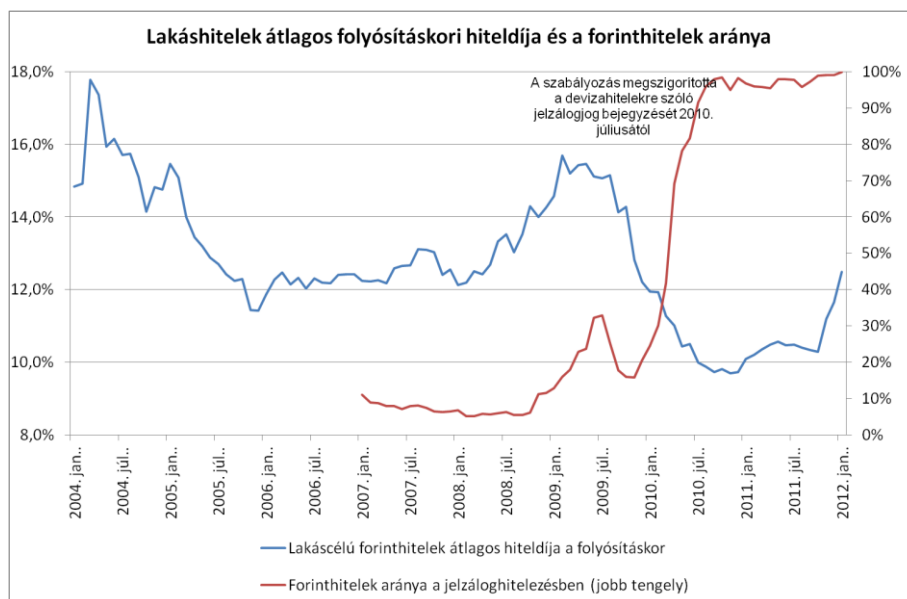


5. ábra. Foglalkoztatottak számának változása (Forrás: KSH)



6. ábra. Bruttó átlagkereset változása (Forrás: KSH)

Jelentős háztartási keresletet csökkentő hatást jelent ezentúl a végtörlesztés miatt felhasznált, hosszabb távon lakásberuházásra szánt megtakarítások csökkenése, és **a lakáshitel kamatok 2011 végén, 2012 elején tapasztalható emelkedése (7. ábra)**, melynek oka a **magasabb forint hozamszint** mellett – az MNB hitelezési felmérése szerint is – a **banki kockázatvállalási hajlandóság csökkenése**.



7. ábra. Lakáscélú hitelek jellemzői a folyósításkor (Forrás: MNB)

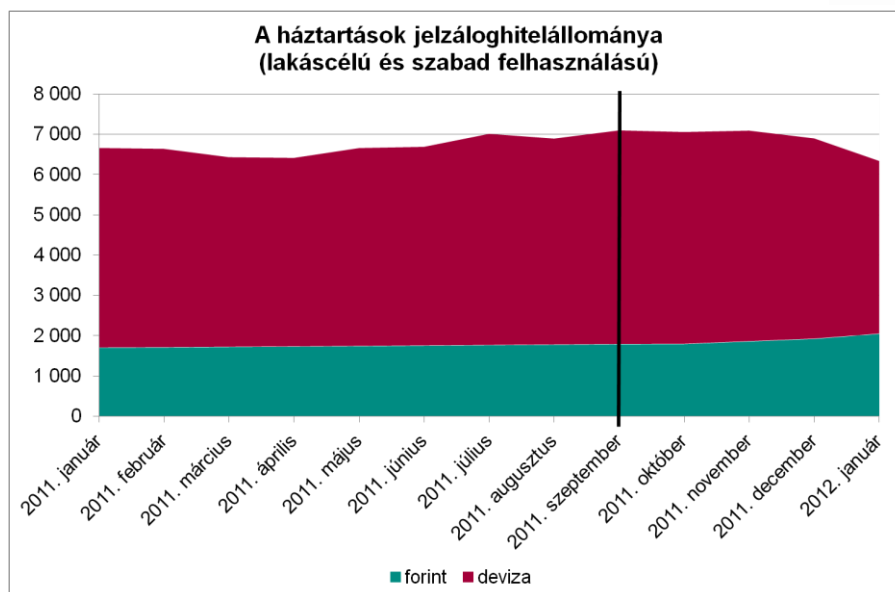
Az év első részében is szűkülő hitelpiacot a kedvezményes végtörlesztés is sújtotta

A lakossági **jelzáloghitelek** piacán példátlan események zajlottak a kedvezményes **végtörlesztés** bevezetésének hatására. Bár végleges adatok a végtörlesztésben érintett ügyfelek számáról és a végtörlesztés forrásául szolgáló eszközökről nincsenek, hiszen február végéig zajlik a pénzügyi teljesítés, érdemes a január végi adatok alapján értékelni a helyzetet. A PSzÁF 2012. január végéig szóló adatközlése szerint (1. táblázat) a háztartási szektor 1 074 milliárd forint értékű hitelt törlesztett vissza a 776 milliárd forint befizetésével. A nagyságrendet érzékelteti, hogy ez az összeg megfelel a tavalyi kiskereskedelmi forgalom 10%-ának. A törlesztésből mindössze 207 milliárdot finanszírozott új hitel felvétele.

	darab	aktuális árfolyamon (millió forint)	végtörlesztési árfolyamon (millió forint)
2011. október	29 427	174 766	130 565
2011. november	25 136	164 181	117 792
2011. december	39 774	303 167	219 690
2012. január	47 639	431 595	307 952
összesen	141 976	1 073 709	775 999

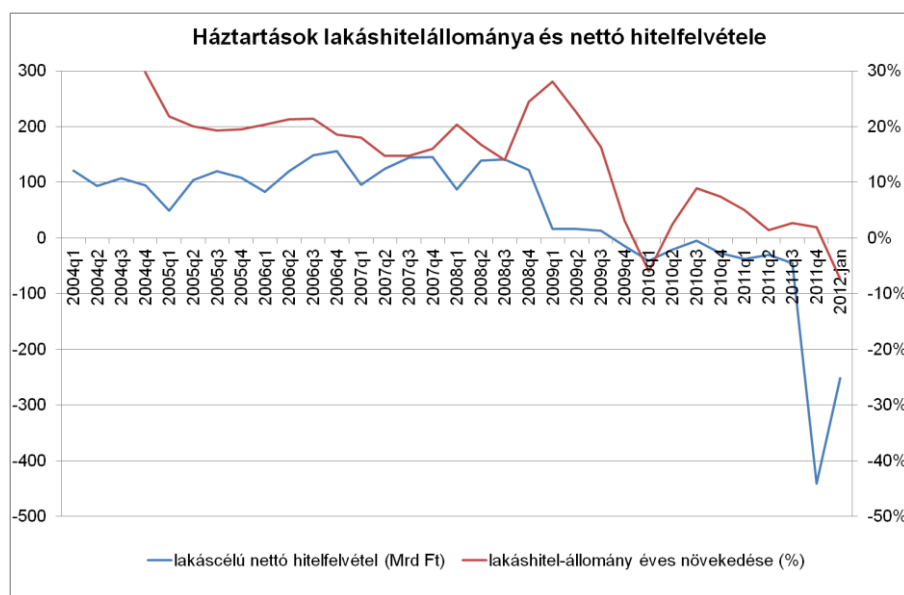
1. táblázat. Végtörlesztési adatok január végéig (Forrás: PSzÁF)

Elsősorban a kedvezményes végtörlesztés hatására 2012. január végére **1 017 milliárd forinttal, 4 286 milliárd forintra csökkent a devizalapú jelzáloghitelek-állomány**. Ugyanezen időszakban a forint alapú jelzáloghitelek állománya 259 milliárd forinttal 2 044 milliárd forintra növekedett (8. ábra).



8. ábra. Háztartások jelzáloghitelállománya (Forrás: MNB)

A kedvezményes végtörlesztés becsült hatása a **lakáscélú hitelek állományára** (január végéig): 750 milliárd forintos visszafizetéssel szemben 70 milliárdos új felvétel áll, azaz 680 milliárd forintos csökkenés történt, ami a **teljes állomány egy hetede**. Ennek következményei láthatóak a 9. ábrán.

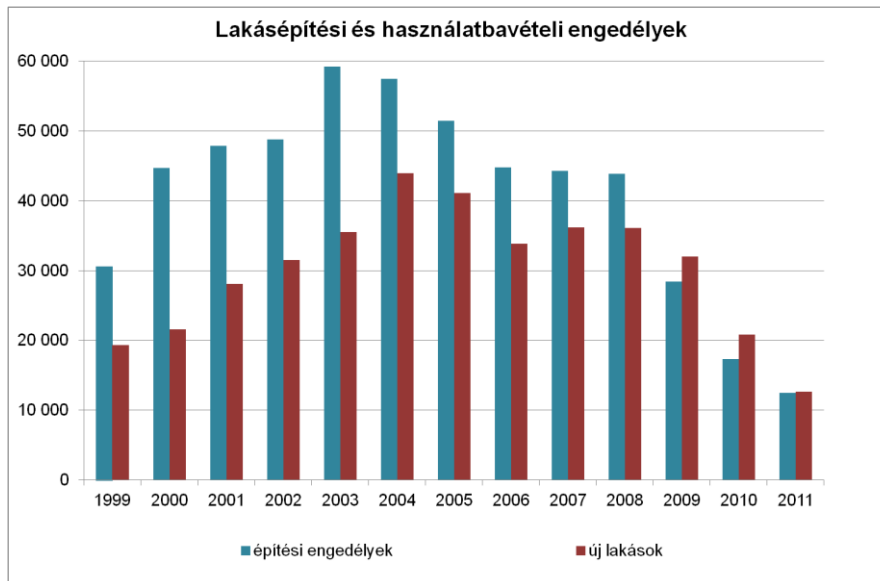


9. ábra. Háztartások lakáshitel-állománya és hitelfelvétele (Forrás: MNB és FHB becslés)

A végtörlesztés kapcsán várhatóan 300 milliárd Ft feletti veszteség jelentkezik a bankszektor szintjén. Tekintettel arra, hogy a lakossági és vállalati hitelportfólió-romlás, a romló jövedelmezőségi helyzet és a szabályozói változások miatt a banki tőkepozíciók egyébként is erős nyomás alatt voltak az elmúlt 3 évben, a végtörlesztés okozta egyszeri - pénzügyi és bizalmi - veszteség a bankszektor egy részénél bizonyosan csökkenti a hitelezési hajlandóságot, és növeli a kockázati érzékenységet, mely **a lakáspiac szempontjából erős negatív jel. A háztartási lakáshitel-keresletre pozitívan ható, ösztönzőkre alapuló, méltányos állami lakáspolitikai eszköztár bevezetésének fontossága a jelen helyzetben kritikus fontosságú.**

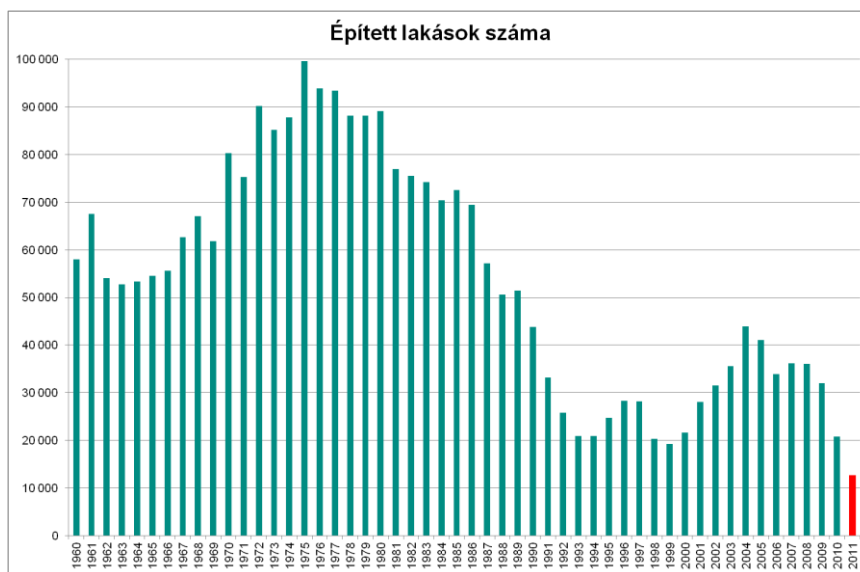
A lakásépítés kínálati oldala szerkezetileg is átalakult a válság alatt

Az új lakások számának tekintetében sajnos a friss adatok sem okoztak meglepetést: 2011-ben csupán töredéke a 2004-es csúcstértéknek a lakásépítés (10. ábra). Tavaly 12 655 új lakást adtak át Magyarországon, míg Budapesten ugyanebben az időszakban mindössze 3 192 darabot.



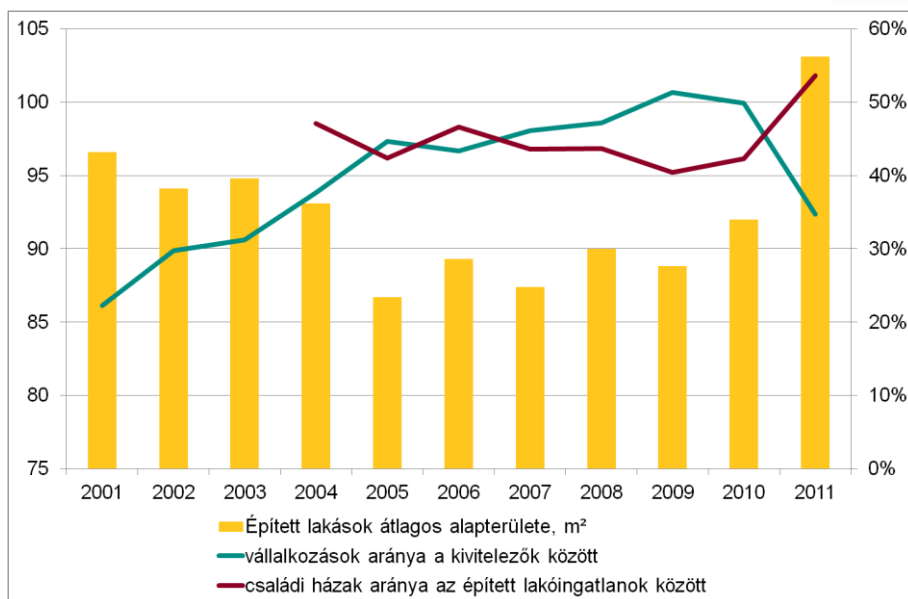
10. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

Az épített lakások száma historikus mélypontra zuhant: a KSH nyilvántartása szerint még a két világháború között sem volt ilyen alacsony a lakásépítések száma, mint 2011-ben (11. ábra).



11. ábra. Épített lakások hosszú időszora Magyarországon (Forrás: KSH)

A visszaesés a lakásépítés szerkezetében is megmutatkozik (12. ábra). Országos szinten kevésbé esett vissza a családi házak építése, ezért megnőtt az országban épített lakások átlagos alapterülete. A professzionális kivitelezők aránya nyolc évvel ezelőtti szintre süllyedt, ami a projekthitelezés visszaesésével is együtt járt.



12. ábra. Épített lakások egyes jellemzői (Forrás: KSH)

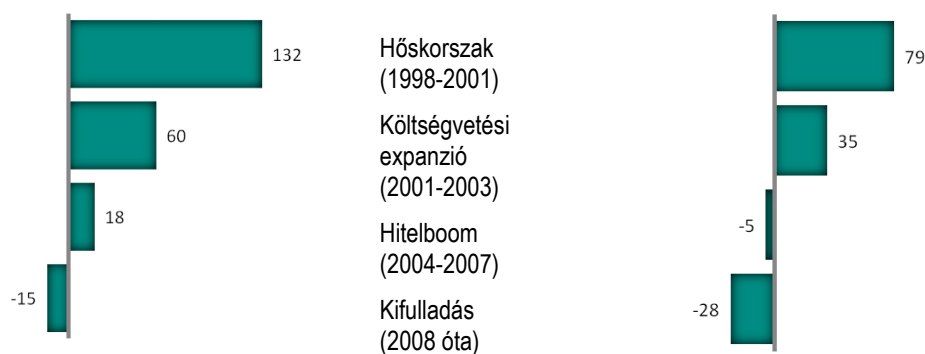
Területi körkép a Kifulladás korszakáról

A Kifulladás korszaka súlyosan, de differenciáltan érintette a megyéket

A 13. ábrán látható az FHB Index változása a korábban kialakított korszakolásunknak megfelelően. A lakásárak tendenciája az egyes szakaszokban jól elkülöníthető. Az évezred eleji emelkedés a hitelboom és a kifulladás idején átfordult csökkenésbe, **2011 végére a válság előtti időszakhoz képest nominálisan 15, real értelemben 28%-kal csökkentek az árak.**

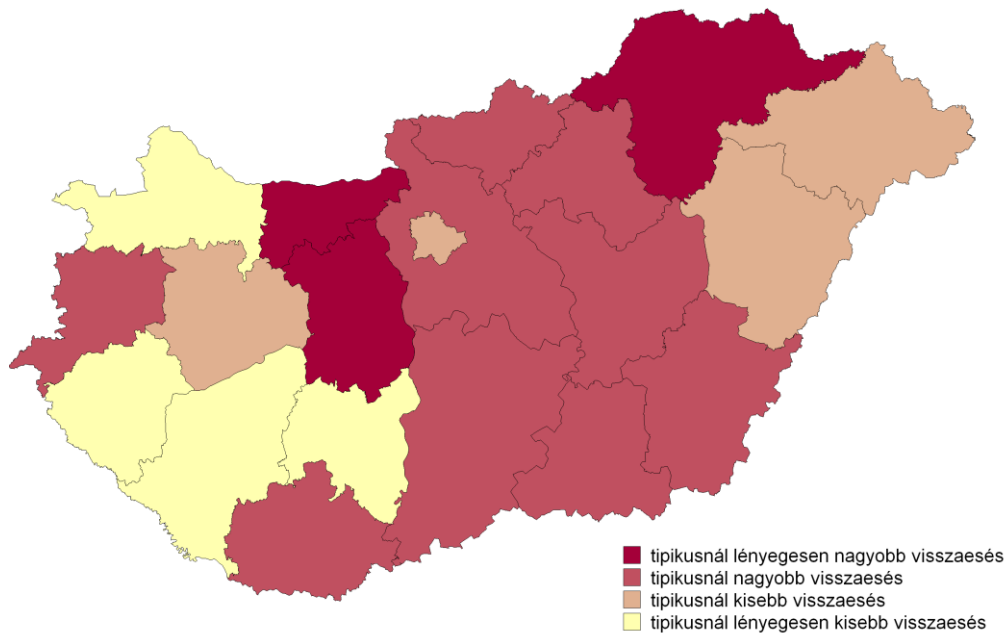
Nominális lakásárak változása az időszakban (%)

Reál lakásárak változása az időszakban (%)



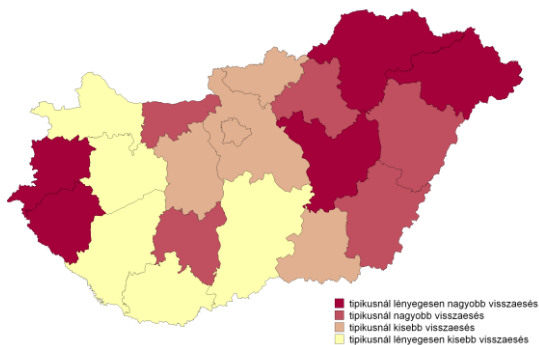
13. ábra. Az FHB Index korszakolása

A Kifulladás korszaka (2008-tól kezdve) önmagában is kellően hosszú, elemezhető időszak. Megyéként vizsgálva a 2008 és 2011 közötti árváltozást látható (a 14. ábrán az élénkebb piros jelöli a nagyobb mértékű árcsökkenést), hogy a válság során az ország keleti és nyugati fele eltérően reagált: míg **nyugaton relatíve jobban tartották magukat a lakásárak, a keleti megyék többségében az országos átlagnál jelentősebb csökkenés volt mérhető.** A legnagyobb esés Komárom-Esztergom, Fejér és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében történt. Fontos azonban megjegyezni, hogy az említett megyék kiinduló helyzete eltért: míg Fejér megyében a korábbi magasabb szintről csökkentek nagyot az árak, addig Borsod-Abaúj-Zemplénben a korábban is alacsonyabb árszintet sújtotta erős csökkenéssel a gazdasági válság.

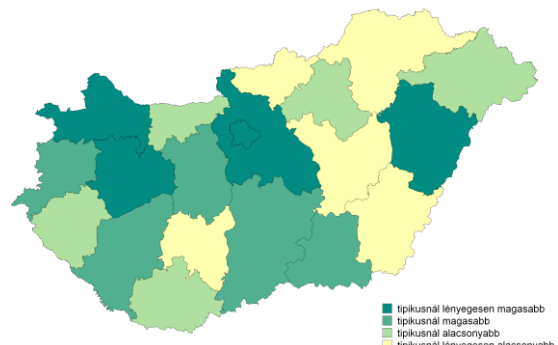


14. ábra. Megyei áralakulás a Kifulladás korszakában (Forrás: FHB becslés)

A lakásépítési aktivitás területi eloszlásában is megfigyelhetők megyei jellegzetességek (15a-b. ábra). Az árváltozáshoz hasonlóan a keleti megyéket jobban sújtotta a válság, mert az építési aktivitás erősebben esett vissza 2008-2011 között (15a. ábra). Az aktuális építési aktivitás – amit a 2011. évi, adott megyében épült új lakások teljes új építési állományán belüli arányával mérünk – szerint a nyugati határszélen Győr-Moson-Sopron és Veszprém megye az országos átlagnál jobban teljesít a Kifulladás korszakának végén is (a 15b. ábrán a zöldebb megyékben nagyobb az építési aktivitás). Ezúton igazolható, hogy Pest megye és Budapest a visszaesés ellenére is az országos átlag felett teljesít. A lakásépítés alakulása jól azonosíthatóan az adott megye által megtermelt hazai jövedelem nagyságával és dinamikájával van összefüggésben.



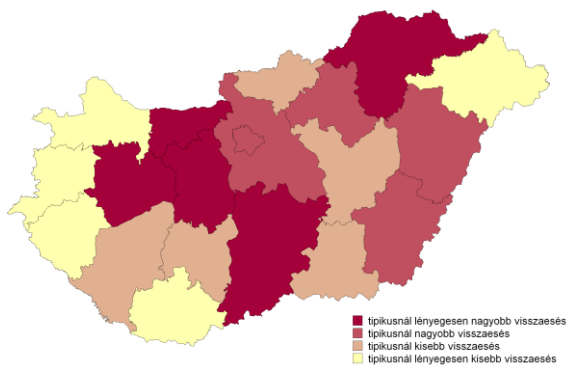
15a. ábra. Megyei lakásépítés alakulása a Kifulladás korszakában, 2008-2011. (Forrás: KSH)



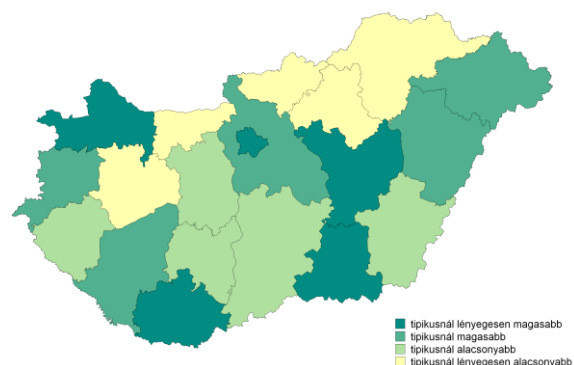
15b. ábra. Megyei lakásépítés alakulása az állomány arányában 2011-ben (Forrás: KSH)

Az építési aktivitás után a forgalmi adatok (16a-b. ábrák) megerősítik, hogy Budapesten, az országos átlagnál nagyobb mértékű visszaesés ellenére, még mindig átlag feletti az aktivitás. Ismét kiemelendő a nyugati megyék közül Győr-Moson-Sopron, amelyben korábban is az országos átlag feletti forgalom zajlott és a 2008 óta tartó időszakban is tartotta magát. Ellenben az észak-magyarországi Borsod-Abaúj-Zemplén és Heves esetében az amúgy is lassabban forgó ingatlanpiacot az országos átlagnál súlyosabban érintette a válság. Ugyanakkor meglepő, hogy az új építések alakulásában jól teljesítő Fejér és Komárom megyék esetében az átlagosnál

nagyobb visszaesést mérünk, melynek okai többértékűek, egyrészt a válság előtti túlfűtöttség nagyobb volt, így a visszaesés látványosabb, másrészt a kínálat merevebb, így a forgalom sekélyebb.



16a. ábra. Megyei forgalom alakulása a Kifulladás korszakában, 2008-2011. (Forrás: FHB becslés)



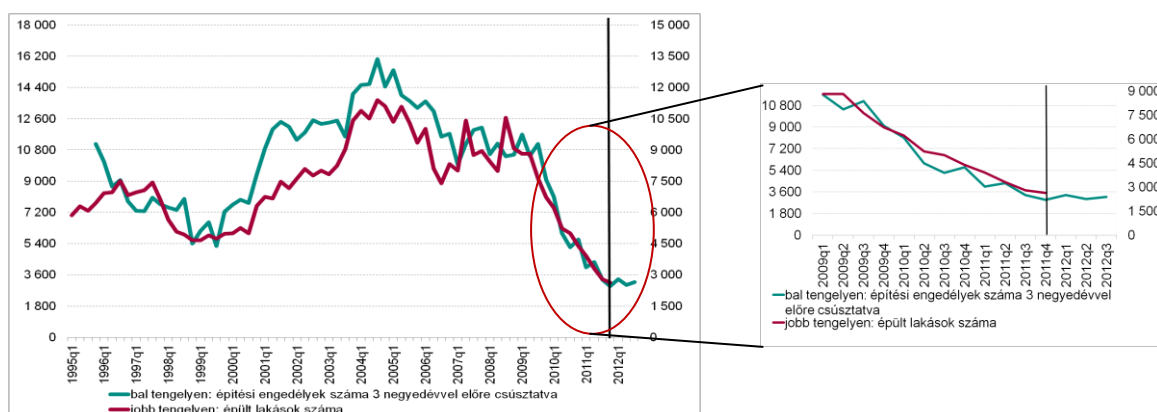
16b. ábra. Megyei forgalom az állomány arányában 2011-ben (Forrás: FHB becslés)

Lakásárprognózis 2012

Az FHB Lakásárindex első, 2009-es megjelenése óta **harmadszor adunk előrejelzést** az aktuális év várható lakáspiaci fejleményeire. A Lakásárprognózis a rendelkezésre álló információkat felhasználva tájékoztatja a piaci szereplőket és az érintetteket. Mint 2011-ben is láthattuk, a lakáspiacot a váratlan makrogazdasági vagy szabályozási lépések erősen befolyásolják, ezért előrejelzésünket nyár végén frissítjük.

Az új építésű lakások piacán nem várható jelentős fordulat

Tapasztalataink – és grafikon tanulsága szerint – **a kiadott építési engedélyek nagyon jól jelzik előre a háromnegyed év múlva használatbavételi engedélyt kapó lakások számát (17. ábra)**. Az **építés negyedéves teljesítménye már nem süllyed tovább, de 2012-ben nem is fog jelentősen kimozdulni a mélypontról**. A relatíve magasabb 2011. év eleji szint miatt 2012-ben az éves átadott lakásszám várhatóan nem teljesíti túl sokkal a 2011-es értéket.

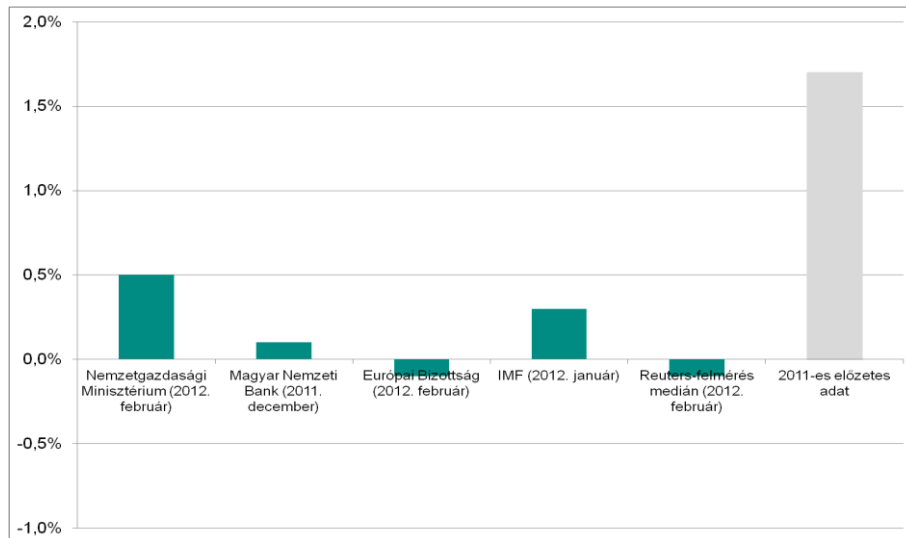


17. ábra. Lakásépítések számának előrejelzése (Forrás: KSH, szezonálisan kiigazított adatok)

A konjunkturális és hitelezési kilátások nem javulnak

A konjunktúra-kilátásokat a bizonytalan nemzetközi környezet, a költségvetési intézkedések és a hitelezési feltételek további romlása is gyengíti. A jelentősebb makrogazdasági előrejelzések (18. ábra) szerint 2012-ben

gyengébb év várható, mint 2011-ben. A növekedési előrejelzések stagnálás körüli értéket ígérnek, ez **változatlanul gyenge lakáspiaci keresletet** vetít előre.



18. ábra. A legjelentősebb makrogazdasági előrejelzők várakozásai (Forrás: a felsorolt szervezetek és KSH)

Az otthoneremtési program pozitív hatásai még váratnak magukra

2012-től – otthoneremtési programja keretében – a lakáspiacot élénkítő támogatási rendszer bevezetését indította el a kormányzat. A **lakásépítési támogatás („szocpol”) bevezetése megtörtént, de a tapasztalatok szerint csak egy jól működő támogatott hitelkonstrukcióval együtt járulhat hozzá érdemben a háztartási lakáskereslet élénkítéséhez. A kamattámogatott hitelkonstrukció lakásépítést és használtlakás piacot élénkítő eszköztára a banki elemzések szerint még korrekcióra szorul, jelenlegi formájában korlátozottan életképes¹.**

A kamattámogatott hitelt szabályozó jogszabály tavaszi hatálybaléptetése a bevezetés operációs feladatai (ld. szerződés az állammal, termék- és rendszerfejlesztések stb.) miatt az első félév lakáspiacára még érdemi hatást nem is okozhatja. Elmondható azonban, hogy a fenti két fontos eszköztárnak csak a második félévben és a kamattámogatott hitel esetén csak megváltozott feltételekkel lesz pozitív hatása a lakáskeresletre. A lakásdöntés előtt álló háztartások, a fejlesztők és a bankok is várják az konstrukciókat, így amennyiben a lakástámogatás és a kamattámogatás nyújtása a kívánt módon elindul, a lakáspiac dinamikáját a 2. félévtől már jelentősen befolyásolhatja, előbb a használtlakás-piac, majd 2013-tól az újlakások piacán is.

Az Eszközkezelő működése és a banki végrehajtások emelkedése árcsökkenő tényező

Az állam nem csak támogatóként, de szabályozóként is alakítja a lakáspiacot. A **PSzÁF adatai szerint jelenleg több mint 150 ezer jelzálog hiteladós késik több mint 90 napot vállalt kötelezettségei fizetésével.** Március elsejétől megszűnt az árverezési és kilakoltatási moratórium, így idén **az árverezések száma nőhet a kvóták alapján korlátozott mértékben.** Az állam a **Nemzeti Eszközkezelő Társaság (NET)** működtetésével a leginkább rászorult, gyermeket nevelő adósok helyzetén változtathat úgy, hogy a 180 nap feletti tartozást felhalmozó, fizetni képtelen, 20 millió forintnál nem értékesebb ingatlanban lakó adóst megmenti a végrehajtástól úgy, hogy megvásárolja a fedezeti ingatlant. A vevő a NET lehet, az adós bérlőként maradhat korábbi lakásában. Jelentős változás még, hogy a NET által megvásárolt ingatlanok már nem terhelik a hitelintézetek kilakoltatási kvótáját, így a fedezetek érvényesítésének mozgástere megnő számukra. Másrészt 2012 évre a NET 8000 ingatlan megvásárlására kapott felhatalmazást a kormány és a bankok megállapodása alapján. **Mivel a NET vásárlások esetén az árak szabályozottan alacsonyak, a végrehajtásokon elérhető árszint pedig a**

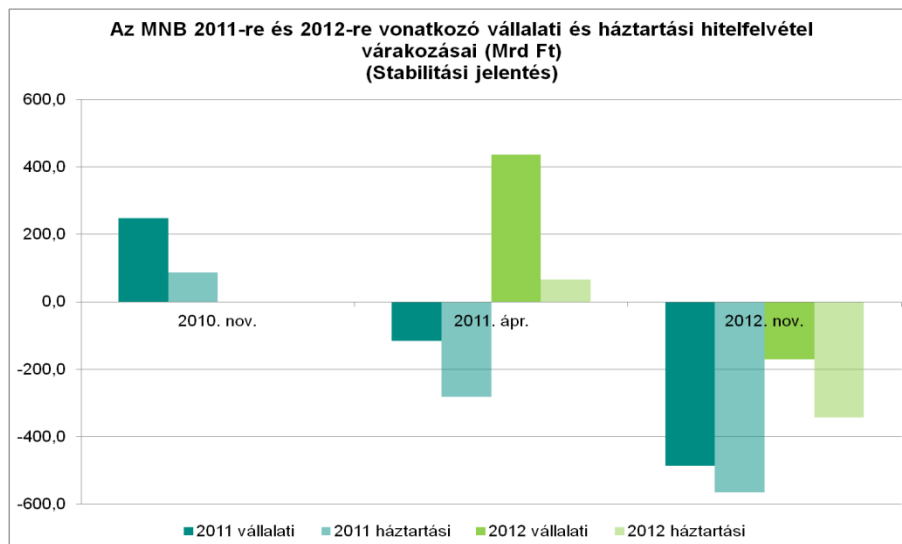
¹ A támogatott hitelek kamatplafonjának megállapítása erősen vitatott. Az állampapír-referenciahozam fölött legfeljebb 3%-ban meghatározott kamatplafon – a megemelkedett banki forrásköltségek miatt – nulla közeli illetve negatív marzsot eredményez a bankoknak, így kérdéses, hány bank fogja így kínálni. A kamatplafon módosítását a Bankszövetség már kezdeményezte.

keresleti korlátok miatt szintén nyomott, így a problémás hiteladósok ingatlanjainak várhatóan több ezres forgalma lefelé mutató árnyomást jelent a piaci árszintre.

Áttételes enyhe pozitív hatással lehet a lakáspiacra az az intézkedés, mely a 90 nap feletti tartozással bíró devizahiteles háztartások egy részének tartozását forintra konvertálja és 25%-át a tartozásnak elengedi. Azon háztartások esetén, ahol a követelés értéke az ingatlan aktuális értékét már meghaladta és a 25%-os elengedés ezt a negatív vagyoni helyzetet helyreállítja, a fizetőképesség helyreállása sokkal valószínűbb lehet. Ezt árnyalja a jelenlegi, már bemutatott magasabb forint hitelkamat szint a deviza hitelkamatokhoz képest, így a gyógyulás mértéke továbbra is erősen függ a banki átstrukturálási programok sikerétől is.

A háztartások piaci alapú hitelezésében érdemi fordulat idén nem valószínű

Nem várható javulás a hitelfelvétel tekintetében sem. (19. ábra). A Magyar Nemzeti Bank Stabilitási jelentése már csak 2013-ra teszi a hitelezési fordulatot. **A háztartási hitelállomány** – részben az év eleji kedvezményes végtörlesztési lehetőség következtében – **idén tovább csökken**. A megemelkedett forint hitelkamatok, az érzékelhető kockázati szigorítások, a végtörlesztés miatti, bankszektor egy részénél tapasztalható üzletpolitikai váltás a piaci alapú lakáshitelezésre is negatívan hat, csakúgy, mint a lakásfejlesztők projekthitelezésére.



19. ábra. Az MNB hitelfelvételi várakozásai (Forrás: MNB Stabilitási jelentés)

A lakáshitelezés szerkezeté átalakul

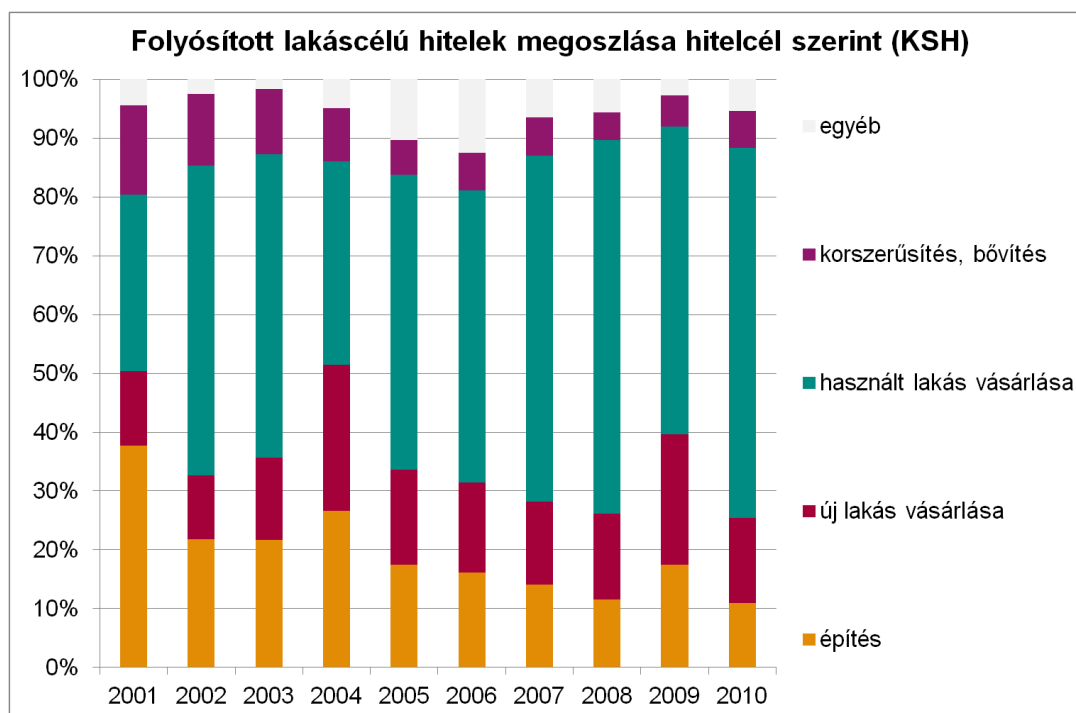
A válság évei nem csak általános visszaesést hoznak a hitelezésben, hanem a hitelezés szerkezetét (20. ábra) is megváltoztatják. 2012-2013 folyamán egyre többen fizetik vissza az évezred elején felvett kamattámogatott forinthitelüket. Ők tapasztalt adósok, túl egy sikeres hitelperióduson, így – élethelyzetüktől függően – jó eséllyel térhetnek vissza ügyfélként a pénzintézetekhez. Újbóli hitelfelvételüket segítheti a **pozitív adóslista indulása**.

A kormányzat lakáspiacot támogató lépései erőteljesebben célozzák az építést, ezért az új lakások építésére és vásárlására adott hitelek szegmense élénkülhet. Nem kétséges, hogy a felújítások szerepe növekszik az energiatakarékosabb lakások iránti igény miatt – az év elejétől a hazai lakásokra is kötelező **energetikai tanúsítvány** szintén erősíti az építőipar számára kitörési pontot hozó lehetőséget.

FHB E-tanúsítvány

Az FHB Ingatlan Zrt. weboldalán januártól online megrendelhető tanúsítvány 5 munkanapon belül elkészül. A tanúsítvány igénylésekor csomagban is rendelhető az FHB értékbecslési szolgáltatása, de megbízást lehet adni az FHB ingatlanközvetítőinek és felújítási, vásárlási hitel is igényelhető





20. ábra. A lakáscélú hitelezés megoszlása hiteltípusok szerint (Forrás: KSH)

2012-ben a lakásárak stagnálását várjuk

Össességében az árak alakulását tekintve nem várható 2011-hez képest lényeges eltérés, bár a lakáspiacot érő hatások lényegesen eltérnek 2012-ben.

A 2012-ben bevezetett támogatási elemek csak együttesen, megfelelő korrekciókkal és csak 2 félévben lesznek képesek pozitív irányban befolyásolni a piacot keresleti oldalról. A lakóingatlan hitelfedezetek banki végrehajtásának újraindulása, valamint az állam és a bankok közötti megállapodásban szereplő, problémás hiteladósokat érintő egyes intézkedések (NET) árhatása lefelé irányuló. A banki portfólióminőséget javító intézkedések a banki hitelkínálatra vonatkozó hatása egyelőre nehezen jelezhető előre, más tényezők is befolyásolhatják (pl. tőkehelyzet). A kínálati korlát még a tavalyinál is erőteljesebben érvényesül majd az új lakások piacán.

Ezen hatások eredőjeként összességében – a tavalyi átlagnál némileg élénkebb forgalommal – **2012 egészére a lakásárak stagnálását várjuk, az év második felében törékeny növekedési kilátással.**

Az FHB Indexhez kapcsolódó szolgáltatásaink

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban korábban nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató mind időintervallumában, mind adatminőségében, mind módszertani megalapozottságában kiemelkedik a magyar lakáspiaci adatok közül, nemzetközi szintet nyújt hazai piaci környezetben. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank) és az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors) is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik az FHB Indexre.

Az FHB Lakásárprognózist rendszeresen frissítve publikáljuk, modellen alapuló módszertana három pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzpiaci és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)
- II. Az FHB Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, melyhez az FHB Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.
- III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a hasonló válságok nemzetközi tapasztalatait is beépítjük előrejelzésünkbe.

Az FHB Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bazel II.-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős nemzetközi pénzintézet hazai bankja is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertanú eljárást. A fejlett, belső minősítésen alapuló módszer bevezetéséhez célszerű az ingatlanok előírt átértékelésére olyan tranzakciós adatokon nyugvó, dokumentált metodikával rendelkező eljárást alkalmazni, amely hatékonyan és nagy tömegben képes az átértékelést elvégezni. Ezen módszer alkalmazásának eredményeként a hitelezési kockázat tőkekövetelménye jelentősen csökkenthető, így tőke szabadítható fel. Az FHB Jelzálogbank Nyrt. a fejlett, belső minősítésen alapuló módszer igényeit is kielégítő ingatlan monitoring eljárást 2008-tól kezdve alkalmazza.

Számos egyedi igényre készül elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás- és telekpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

Készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Molnár Zsolt
vezérigazgató-helyettes
FHB Ingatlan Zrt. Ingatlan értékelési Igazgatóság
Telefon: +36(1)452-9208
Fax: +36(1)329-0986
Mobil: +36(30)748-3913
E-mail: molnar.zsolt@fhb.hu

dr. Nagy Gyula
FHB Index projektvezető
FHB Jelzálogbank Nyrt..
Telefon: +36(1)452-5930
Mobil: +36(30)964-6087
E-mail: nagy.gyula@fhb.hu

Az  az FHB Index kizárólagos kutatási partnere.